

**Uchwała Nr ...../...../.....  
Rady Miejskiej Strzelina  
z dnia ... ..... 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części miejscowości Kuropatnik (dz. nr 294/28, 294/29).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/459/21 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 29 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kuropatnik (dz. nr 294/28, 294/29), po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, Rada Miejska Strzelina uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kuropatnik (dz. nr 294/28, 294/29), zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem obejmującą działki o numerach ewidencyjnych 294/28, 294/29, obręb Kuropatnik, oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
- 1) rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3;
  - 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.
- § 2. W planie nie występują tereny, które wymagają określenia:
- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 2) terenów podlegające ochronie ustalone na podstawie odrębnych przepisów:
    - a) tereny górnicze,
    - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
    - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
    - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
  - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- § 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
- 1) **dach o symetrycznie nachylonych połaciach** – dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych budynku;
  - 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 12°;
  - 3) **dopuszczalne przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
  - 4) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci i urządzenia dystrybucyjne, jako ogół podziemnych i nadziemnych budowli i obiektów liniowych służących: zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

- 5) **linia rozgraniczająca** - linia rozgraniczająca teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru określonego w § 1 uchwały;
- 8) **podstawowe przeznaczenie terenu** - przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu;
- 9) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 10) **urządzenia towarzyszące** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia i infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 11) **zabudowa usługowa** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą o charakterze handlowo-usługowym, w obiektach o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 400 m<sup>2</sup>, z wykluczeniem usług: rzemiosła, obiektów handlu hurtowego, obiektów składowych i magazynowych, obiektów związanych z naprawą pojazdów, serwisowaniem, sprzedażą i wynajmem pojazdów, punktów związanych z obróbką kamienia, metali lub tworzyw sztucznych, hotelarskich oraz nie zaliczana do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linia rozgraniczająca teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
  - 3) teren zabudowy usługowej – oznaczony symbolem U;
  - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 5) określenie usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy;
  - 6) Zespół przyrodniczo – krajobrazowy „Wzgórza Strzebińskie” – pokrywa cały obszar planu;
  - 7) strefa ochrony zabytków archeologicznych (OW) – pokrywa cały obszar planu.
2. Oznaczenia graficzne nie będące obowiązującymi ustaleniami planu i mające charakter informacyjny – tereny dróg publicznych.

§ 5. Ustala się kategorię przeznaczenia terenu – teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U.

§ 6. Granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) na obszarze objętym planem znajdują się zadania umieszczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego:
  - a) K201 „Rozbudowa istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej na terenie miasta i gminy Strzelin”,
  - b) K201 „Renowacja istniejących kanałów kanalizacji sanitarnej na terenie miasta Strzelina”;
- 2) na obszarze objętym planem znajduje się postulowana inwestycja umieszczona w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego – „Inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego”.

## Rozdział 2

### Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. Ustala się teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U, dla którego obowiązują następujące rodzaje przeznaczenia:

- 1) podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalne:
  - a) obiekty socjalne i administracyjne,
  - b) obiekty i urządzenia towarzyszące oraz zieleń.
2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - 1) obowiązuje zabudowa w układzie wolnostojącym;
  - 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz w odległości:
    - a) 6 m od granicy z drogą powiatową na działce nr ewid. 610 (ul. ks. S. Michalaka),
    - b) 6 m od granicy z drogą gminną na działce nr ewid. 302 (ul. Kamienna);
  - 3) następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do linii zabudowy:
    - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,5 m,
    - b) okapy i gzymsy o więcej niż 0,6 m;
  - 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 11 m;
  - 5) w zakresie kształtowania dachów:
    - a) obowiązuje stosowanie dachów o symetrycznie nachylonych połaciach dachowych dwuspadowych;
    - b) kąt nachylenia połaci dachowych dwuspadowych wynosi  $15^{\circ} \div 45^{\circ}$ ,
    - c) w dachach dwuspadowych obowiązuje stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym, grafitowym lub czarnym, matowym,
    - d) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w lit. a, b, dla elementów budynków takich jak: zadaszenie nad strefą dostaw, przekrycia tarasów, wiaty;
  - 6) maksymalny wskaźnik zabudowy działki wynosi 35%;
  - 7) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,7;
  - 8) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej wynosi 0,03;
  - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20% w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.
3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - 1) obszar objęty planem znajduje się w całości w granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wzgórza Strzelińskie” – obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w uchwale Nr XXXIX/348/10 Rady Miejskiej Strzelina z dnia 26 stycznia 2010 r.;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska kwalifikowane są jako:
    - a) mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
    - b) mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
  - 3) realizowane inwestycje nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
4. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – teren znajduje się w obszarze intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, dla którego wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych „OW”, pokrywająca cały obszar planu, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Ustala się następujące zasady dotyczące scalania i warunków podziału nieruchomości:
  - 1) minimalna powierzchnia działki wynosi  $1200 \text{ m}^2$ ,
  - 2) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego powinien być zbliżony do kąta prostego z dopuszczalną tolerancją  $10^{\circ}$ .
6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) zaopatrzenie poprzez istniejącą i rozbudowaną sieć elektroenergetyczną,
    - b) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii – energii słonecznej (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne),

- c) moc zainstalowana urządzeń, o których mowa w lit. b nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych - w zakresie niewymagającym ustalenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych;
- d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę przyłączami wodociągowymi wpiętymi do rozdzielczej sieci wodociągowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ścieki bytowe i komunalne należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
  - b) do innego odbiornika wód, w tym do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych, obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługę terenu w zakresie gospodarki odpadami należy zapewnić poprzez wywóz odpadów komunalnych na zorganizowane składowisko odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obsługę terenu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) z indywidualnych lub grupowych źródeł zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w oparciu o odnawialne źródła energii – pompy ciepła, energia słoneczna (panele fotowoltaiczne i instalacje solarne),
  - c) moc zainstalowana urządzeń, o których mowa w lit. b nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych - w zakresie niewymagającym ustalenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych;
- 8) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej i zaopatrzenie z niej obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się korzystanie ze zbiorników stacjonarnych na gaz płynny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się następujące warunki zaopatrzenia w media telekomunikacyjne oraz teleinformatyczne - dopuszcza się rozbudowę lub lokalizowanie nowej sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) lokalizowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno spełniać wymagania ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności zapewnienie jednostkom ratowniczo-gaśniczym możliwość dojazdu i prowadzenia działań ratowniczych;
- 12) ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - a) określa się powiązanie terenu z układem zewnętrznym poprzez:
    - przyległą drogę powiatową na działce nr ewid. 610 (ul. ks. S. Michalaka),
    - przyległą drogę gminną na działce nr ewid. 302 (ul. Kamienna),
  - b) należy zapewnić następującą minimalną liczbę miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej (wliczając miejsca do parkowania w garażach):
    - 4 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
    - 4 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 10 miejsc w usługach gastronomicznych,
  - c) w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, obowiązuje zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach odrębnych.
7. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na 5%.

Rozdział 3  
**Przepisy końcowe**

§ 7. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Strzelin.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Strzelin.